



בפני ועדת הערר: עו"ד ראמי חזאן – יו"ר הועדה
מר יהודה אזולאי – חבר הועדה
מר יהודה עייאש - חבר הועדה

בעניין: שישקוביץ אנג'ליקה
העצמאות 19, עכו

העוררת

נגד

המשיב

מנהל הארנונה בעיריית עכו
ע"י ב"כ עו"ד דביר ליבוביץ ואח'

החלטה

רקע כללי:

1. בפתח החלטה זו נציין, כי הדיון בערר זה התחיל בהרכב חסר, לאור היעדרות חבר הועדה מר יהודה אזולאי מהדיון המקדמי שהתקיים בערר ביום 5.9.18 ולאחר שניתנה לכך הסכמת הצדדים. בהמשך שמיעת הערר, בהתאם לסמכותנו שבתקנה 11ג לתקנות הרשויות המקומיות (ערר על קביעת ארנונה כללית) (סדרי דין בוועדת הערר), התשל"ז – 1977 (להלן: "התקנות"), המשיך הדיון להישמע בפני הרכב מלא, לאחר הצטרפותו של החבר מר אזולאי לסיור שהתקיים בערר ובהתאם ניתנה החלטה זו בהרכב מלא. החלטתנו להמשיך שמיעת הערר בהרכב מלא נובעת מכך, שאיננו סבורים שנגרם עיוות דין מהמשך שמיעת הערר בפני הרכב מלא לאחר הדיון המקדמי, בפרט משהחלק המשמעותי בשמיעת הערר היה הסיור שנערך בנכס, בו השתתף ההרכב במלואו וכך גם הייתה בנוכחותו לסייע. על כן, בהתאם לסמכותנו כאמור, ניתנה החלטה זו בהרכב מלא.
2. הערר נסוב על חיובו של נכס אשר סומן במרשמי המשיב כנכס מס' 18016039043, שהנו חנות הממוקמת ברחוב העצמאות 19 בעיר עכו, במרכז המסחרי "רסקו" (להלן: "המרכז המסחרי"), בה מחזיקה העוררת ומפעילה בה מכון יופי, הכולל פדיקור, מניקור ומכון שיזוף (להלן: "הנכס").
3. הנכס נמדד על ידי מודד מטעם המשיב ומתשריט מדידה שצורף לכתב תשובתו לערר עולה, כי שטח הנכס שחויב עומד על כ-40 מ"ר, המורכב מ-18.87 מ"ר שטח עיקרי שהוא שטח החנות עצמה (להלן: "החנות") וכן שטח של 21.93 מ"ר שהנכס שטח מקורה המצוי לשטח החנות (להלן: "השטח המקורה").
4. העוררת הגישה למשיב השגה בגין חיובה בגין הנכס, בטענה שיש לחייבו בשטח של 16 מ"ר בלבד בגין החנות כי את השטח המקורה אין לחייב כלל, מהטעם שהעוררת כלל אינה עושה שימוש בשטח זה, וזאת לעומת חנויות אחרות במרכז המסחרי ו/או השוכרת הקודמת של הנכס לפניו, אשר עשתה שימוש בשטח זה להצבת סחורה של העסק למכירה (להלן: "ההשגה"). להשגה צורף תשריט של אדריכל, אשר אינו מהווה תשריט הערוך בהתאם להוראות צו המסים לעיריית עכו (להלן: "צו המסים").

5. המשיב השיב להשגה ודחה את ההשגה, מהנימוק שהיא לא נתמכה בתשריט ערוך כדין בהתאם לשיטת המדידה שבצו המסים, הגם שנטל ההוכחה הנו על שכמי העוררת והן משום שהשטח המקורה מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהנכס אשר העוררת עושה בו שימוש בלעדי, בכך ששטח זה מהווה הכניסה אל הנכס ואשר משמש "את העוררת ואת לקוחותיה באופן יום יומי" ובשים לב לכך ששיטת המדידה בצו המסים הנה "מידות חוץ" (להלן: **"התשובה להשגה"**).

6. העוררת עררה על תשובה זו וחזרה על טענותיה והמשיב השיב לערר וחזר על טענותיו. במסגרת דיון מקדמי שהתקיים בערר ביום 5.9.18, הוחלט על עריכת סיור בנכס בהשתתפות הצדדים ו/או נציגיהם.

7. סיור כאמור התקיים ביום 11.12.18. פרוטוקול הסיור והתמונות שצולמו במסגרתו הומצאו לבאי כח הצדדים. בתום הסיור הודיע נציג העוררת כי הוא חוזר בו מטענתו לגבי שטח החנות ומבקש כי תינתן הכרעה רק לגבי חיוב השטח המקורה, וזאת לאור כך שנוכח שיש צורך בהגשת ראיות לתמיכה בטענה זו. כן מסר נציג העורר, לאחר שהוסבר לו הצורך בהגשת סיכומים, כי הוא מבקש שכתב הערר ישמש כסיכומים מטעם העוררת ועל כן הערר נקבע להגשת סיכומי המשיב.

8. סיכומי המשיב הוגשו ביום 22.1.2019, אלא שלאחר הגשתם, ביום 4.3.2019, הגישה העוררת בקשה למתן אפשרות לעוררת לערוך מדידה מחדש בנכס בטרם מתן החלטה. המשיב הגיב לבקשה והתנגד לה, מהטעם שהעוררת ויתרה זה מכבר על הגשת ראיות ועל בסיס זה הגיש המשיב סיכומיו וככל והעוררת רוצה לערוך מדידה מחודשת בנכס ולהעלות טענות ביחס לכך, יכולה היא לעשות כן לגבי שנת המס העוקבת, אך לא לגבי שנת המס נשוא הערר שהנה 2018. בהחלטה שניתנה על ידנו החלטנו לדחות את הבקשה, מהטעם ששלב הבאת הראיות בערר הסתיים.

על כן, עומדת להכרעה רק הטענה לגבי השטח המקורה.

9. בסיכומי המשיב חזר המשיב על עמדתו לפיה השטח המקורה מהווה חלק אינטגרלי בלתי נפרד מהנכס המשמש את העוררת כ"נהנה עיקרי", בהיותו כניסת העוררת ולקוחותיה את החנות. היא גם מהווה ה"מחזיק", "בעל הזיקה הקרובה" ויש לדחות את טענתה כי המדובר ב"רחוב". המשיב מפנה לתמונות שצולמו במהלך הסיור, בהן נצפה שלט פרסומי של העוררת מעל דלת הכניסה לחנות, עמוד תומך של הקירוי המצוי בסמוך לכניסה לחנות ועובדת היות כל השטח המקורה בכל המרכז המסחרי בו מצויה החנות, חלק אינטגרלי המהווה המשך פיזי אחד של מבנה החנויות. המשיב מפנה להחלטה שניתנה על ידי וועדה זו בערר 33/16 **נציגות הבית המשותף ברח' בן שושן 80,82,84** (להלן: **"ההחלטה בערר רחוב בן שושן"**), בו קבענו כי קומת העמודים שם מהווה חלק אינטגרלי מבניין המגורים ולכן כדין חויבה כחלק בלתי נפרד ממבנה המגורים וכי אינה מהווה "רחוב". המשיב גם מפנה לפסק דינו של ביהמ"ש העליון בבר"ס 3878/10 **בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה של עיריית קרית ים** (פורסם בנבו) (להלן: **"פס"ד קרית ים"**), שם נפסק, כי שטח מקורה בכניסה לסניף בנק, אינו "רחוב" אלא הבנק הנו ה"נהנה העיקרי" ממנו ובעל הזיקה הקרובה אליו והוא המפיק ממנו תועלת כלכלית. נטען כי המדובר בנסיבות דומות ועל כן יש לקבוע כמו בעניין קרית ים ובעניין רחוב בן שושן.

דיון:

10. סעיף 8(א) לחוק ההסדרים במשק המדינה (תיקוני חקיקה להשגת יעדי התקציב), התשנ"ג-1992 (להלן: **"חוק ההסדרים"**) קובע, כי:

"מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין; הארנונה תחושב לפי יחידת שטח בהתאם לסוג הנכס, לשימושו ולמקומו, ותשולם בידי המחזיק בנכס" (ההדגשה שלנו).

11. מכח סעיף זה התקינה מועצת העיר עכו את צו המסים לשנת המס 2018 (להלן: "צו המסים"). בפרק הרלבנטי לחיוב בניין שאינו למגורים, בס' 5א לצו המסים, נקבעה ההגדרה כדלקמן:

"הגדרת בניינים אחרים (לא למגורים)
בניין פירושו: מבנה או חלק ממנו, הבנוי מאבן, לבנים, טיט, מתכת כלשהי, עץ או מכל חומר אחר שאינו משמש למגורים ומיועד למטרה עסקית או תעשייתית לרבות שנאים מכלים וממגורות. יתרת השטח המשמשת למטרה תעשייתית או עסקית תיחשב כקרקע לפי סעיף 4 בהתאמה".

עוד נפנה לשיטת המדידה לעסקים ומפעלים שבצו המסים, המופיעה בס' 5ג, שהנה כדלקמן:

"מידות עסקים, מפעלים וכו'
כל המידות של השטחים בבניינים אחרים (לא למגורים) הן מידות חוץ, ויחידת השטח היא מטר מרובע או חלק ממנו לצורך חיוב הארנונה" (ההדגשות הוספו).

12. נפנה במיוחד למילים "מבנה או חלק ממנו" שבהגדרת בניין לא למגורים – מהגדרה זו אנו למדים, כי כל חלק ממבנה הוא בר חיוב בארנונה. נפנה גם לשיטת המדידה לעסקים ולמפעלים, המבוססת על "מידות חוץ" – כלומר כל מה שבתוך המבנה כולל מידות החוץ. כלומר, גם לפי שיטת המדידה כל מה שמצוי בתוך הבניין נלקח בחשבון לצורך חיוב ארנונה.

13. אך זוהי שיטת החישוב, ושיטת החישוב אינה חיה בחלל ריק. בשילוב עם שיטת החישוב יש לזכור כי החיוב מוטל על ה"מחזיק בנכס" ובטרם פנייה לשיטת החישוב, יש לבחון האם קיימת חזקה וזיקה.

14. כאמור, ס' 8 לחוק ההסדרים קובע כי הארנונה תשולם "בידי המחזיק בנכס". המונח "מחזיק" הוגדר בסעיף 1 לפקודה, והוא כולל:

"אדם המחזיק למעשה בנכס כבעל או כשוכר או בכל אופן אחר, למעט אדם הגר בבית מלון או בפנסיון".

הלכה פסוקה היא, כי בהגדרה זו, כוונתו של המחוקק היתה לאבחן ולדרג את סוגי המחזיקים בינם ובינם עצמם, כך שיחויב בארנונה בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס:

"המחוקק ביקש להדגיש כי בנוקטו בביטוי "מחזיק" אינו מתכוון דווקא למי שמוקנות לו הזכויות המשפטיות המקיפות ביותר לגבי הנכס, אלא למי שהוא, יחסית כמובן, בעל הזיקה הקרובה ביותר אל הנכס (ההדגשות שלנו).

לעניין זה ראו: ר"ע 422/85 חברת בתי גן להשכרה בע"מ נ' עיריית תל אביב יפו, פ"ד ל"ט (3) 341.

ראו גם האמור בפסק דינה של כבוד הנשיאה (בדימוס) מ' נאור ב-רע"א 9813/03 מדינת ישראל משרד הבריאות נ' עיריית ראשון לציון, ניתן ביום 4.2.2007, (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד משרד הבריאות"), כדלקמן:

"ייתכנו מקרים לא מעטים שבהם יתעורר קושי של ממש בקביעת ה"מחזיק", בייחוד מקום שבו קיימים שני גורמים או יותר ה"מתחרים" ביניהם על תואר "בעל הזיקה הקרובה ביותר לנכס", או ליתר דיוק המצביעים האחד על רעהו באומרים כי האחר הינו בעל הזיקה הקרובה ביותר כאמור. על מנת להכריע בכך, יש לבחון מי מביניהם אכן מקיים את מירב הזיקות הרלבנטיות לנכס. בהקשר זה ראוי להדגיש כי אין מדובר במבחן טכני-כמותי אלא בניתוח מהותי של הזיקות אשר במסגרתו יש ליתן משקל יתר לאותן זיקות המשקפות שימוש בנכס והנאה משירותי הרשות הלכה למעשה".
(פסקה 9 לפסק הדין. (ההדגשה שלנו).

15. כלומר, המחזיק בשטח המקורה הנו מי שעושה על מבחן "מירב הזיקות" לחלק זה של הנכס.

16. עוד צוין בס' 8 לחוק ההסדרים, כי מועצה תטיל בכל שנת כספים ארנונה כללית, על הנכסים שבתחומה שאינם אדמת בנין" (ההדגשה הוספה).

17. סעיף 269 לפקודת העיריות [נוסח חדש] (להלן: "פקודת העיריות") מגדיר מהם "נכסים" החייבים בארנונה כדלקמן:

"נכסים - בנינים וקרקעות שבתחום העיריה, תפוסים או פנויים, ציבוריים או פרטיים, למעט רחוב".

"מדרכה" מוגדרת בסעיף 1 לפקודת העיריות כ:

"חלק מרחוב המיועד למעבר הולכי רגל, לרבות אבני שפה, קיר משען, מדרגות וקירות תומכים. (ההדגשות שלנו).

עוד נזכיר בהקשר זה את הגדרת המונח "רחוב" המוגדרת בפקודת הפרשנות [נוסח חדש] כדלקמן:

"רחוב או דרך - לרבות כביש, שדרה, סמטה, משעול לרוכבים או לרגלים, ככר חצר, טיילת, מבוי מפולש וכל מקום פתוח שהציבור משתמש בו או נוהג לעבור בו, או שהציבור נכנס אליו או רשאי להיכנס אליו".

ובהקשר זה נפנה לעמ"נ 264/05 רשות שדות התעופה נ' מנהל הארנונה בעיריית הרצליה בו נקבע כי קיימת רלבנטיות למונח "רחוב" שבפקודת הפרשנות לצורך חיובי ארנונה, מאחר ומהמונח הקיים בפקודת העיריות לא ניתן ללמוד מהי משמעות המונח "רחוב".

18. מהאמור לעיל עולה כי שטח שיוגדר כ"מדרכה" או "רחוב" איננו בר חיוב בארנונה.

19. לצורך בחינת השאלה אימתי שטח מהווה "רחוב" ואימתי מהווה הוא שטח שמשמש את הנישום אשר ניתן לחיובו בארנונה, קבע בית המשפט העליון את **"מבחן השימוש והתכלית"** ומבחן ה"נהנה העיקרי". לפי מבחן זה, יש לבחון מיהו ה"נהנה העיקרי" מאותו שטח "רחוב", וכאשר התכלית העיקרית או הכמעט בלעדית של השימוש בשטח המדובר היא לצורכי הנישום עצמו ולא לצורך כלל הציבור – ובכלל זה - לצורך מעבר ו/או הגעה לבית העסק המדובר ו/או לצורך פריקה וטעינה ו/או שימוש אחר (וראה לעניין זה את הדברים שנקבעו ה"פ 786/94 **מלירסון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק**, תקדין מחוזי 96(3) 2386; בג"צ 764/88 **דשנים וחומרים כימיים בע"מ נ' עיריית קרית אתא**, פ"ד מח(1) 793) – הרי שלא מדובר ב"סתם" "רחוב" העומד לרווחת/לשימוש הציבור הרחב, אלא בשטח שבו נעשה שימוש ספציפי לטובת קידום האינטרסים של העסק השוכן בצדו של אותו "רחוב" ומכאן שניתן לראות בנישום המדובר כמי שעושה שימוש בשטח המדובר לצרכיו.

בהתקיים אותם תנאים יש לראות בנישום כמי שמחזיק בפועל וכמי שהינו בעל הזיקה הקרובה ביותר לשטח המדובר ועל כן הוא מחויב בתשלום ארנונה בגינו.

20. ראו פסק הדין המנחה בסוגיה מהו רחוב לצורך חיוב בארנונה – הלא הוא זה אשר ניתן בע"א 9368/96 **מלירסון בע"מ נ' עיריית קרית ביאליק**, פ"ד נה(1) 156, 164, בו נקבע כדלקמן:

"המחוקק מיעט מהגדרת 'נכסים' שבסעיף 269 לפקודת העיריות, שהמחזיקים בהם חייבים בתשלום ארנונה, נכסים שהם 'רחוב'. דומה שבכך בוטאה ההשקפה, שכאשר הנהנה מן הנכס ומן השירותים הניתנים לנכס הוא ציבור בלתי מסוים של פרטים – להבדיל מן המחזיקים בנכס – ראוי כי ציבור זה הוא שיישא בעלות השירותים שמספקת הרשות המקומית לנכס" (ההדגשות שלנו).

ובהמשך:

"מכאן, ש'רחוב' לצורך הגדרת נכסים בסעיף 269 לפקודת העיריות הוא נכס שהנהנה העיקרי מן השירותים הניתנים לו על ידי הרשות המקומית הוא הציבור הרחב" (שם, בעמ' 166). (ההדגשות שלנו).

כן ראו דבריו של ביהמ"ש העליון, מפי כבוד השופט מלצר, בבר"ם 3878/10 בנק לאומי לישראל בע"מ נ' מנהלת הארנונה שבעירית קרית ים (פורסם באתר נבו), בפסקה 14, בדבר התכלית שבבסיס חיובם של שטחי מעבר מסוג זה:

"העיקרון המנחה בשאלת חיובו של נכס בארנונה הינו הטלת התשלום על המחזיק העיקרי בנכס שהוא הנהנה המרכזי מהשירותים שמעניקה לו הרשות המקומית. לכן, מיעט המחוקק מהגדרת "נכסים" שבפקודת העיריות, אשר המחזיקים בהם חייבים בארנונה, נכסים שהם "רחוב", אשר מהם נהנה ציבור בלתי מסוים של פרטים ולכן ראוי כי עלויות תחזוקתם יושטו על כלל הציבור. עוד נקבע שם כי את המונח "רחוב" או "מדרכה" יש לפרש באופן תכליתי ובהתאם לשימוש האמיתי שנעשה בנכס הנידון. יתרה מכך, נקבע גם כי שטחי מעבר אשר יכולים לשמש את כלל הציבור, עשויים להיות חלק מנכס הסמוך אליהם או מקיף אותם, זאת בהתאם למאפייניו הספציפיים של הנכס או השטח שבמחלוקת..." (ההדגשות שלנו).

21. ראו במיוחד פסק דינו של כב' הש' הנדל בעע"מ 8286/07 רכבת ישראל בע"מ נ' עירית הרצליה (פורסם בנבו) (להלן: "פס"ד עירית הרצליה"), שם עמד כב' הש' הנדל על משמעות המונח "רחוב" כדלקמן:

22. "ה'רחוב' – שטח פתוח הוא השייך לציבור ומאפשר לו לנוע ממקום למקום. הוא אכן משמש שטח מעבר. מרכיב ה'פתיחות' שבו אינו רק פורמאלי גרידא - קרי, הימצאותו של מקום תחת כיפת השמיים והעובדה כי רבים משתמשים בו או רשאים להשתמש בו. מאפיין בולט הינו, שעיקר ייעודו של ה'נכס' המתיימר להיות 'רחוב' הוא פוטנציאל הניידות ממקום למקום, מבלי שהנכס יהווה ספיח של נכס אחר בעל זהות עצמאית. לדוגמא – שטחי מעבר בקניון, בגן ציבורי מתוחם או בבית המשפט מאפשרים לציבור לעבור ממקום למקום. עם זאת, על פני הדברים, לא נראה שיש להגדירם כרחוב, משום שהם מהווים חלק אינהרנטי, הלכה למעשה, מהקניון, מהגן המתוחם או מבית המשפט, בהתאמה. מבלי לקבוע רשימה סגורה, העניין ייבדק על פי דיני קניין; זכותו של מאן דהוא לפתוח או לסגור את הנכס המתיימר להיות רחוב; שליטה בנכס ואופיו". (ההדגשה שלנו).

23. יוער במאמר מוסגר, כי הגם שפס"ד עירית הרצליה לא עסק בחיוב בארנונה, בעמ"נ 8590-08-10 רכבת ישראל בע"מ נ' עירית קרית גת (פורסם בנבו) (אשר קביעותיו לא נהפכו בערעור שהוגש לבית המשפט העליון בבר"ם 8718/11 רכבת ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית קרית גת - פורסם בנבו), אשר עסק בחיוב תחנת הרכבת בארנונה, אימצו בית המשפט את קביעותיו של כב' הש' הנדל בפס"ד עירית הרצליה וקבע כי הן רלבנטיות לסוגיית חיוב בארנונה (ראו ס' 7 לפסק הדין, סיפת פיסקה שניה).

24. ולסיכום הדברים עד כה, בהחלטה זו עלינו לבחון האם העוררת הנה בעלת מירב הזיקות לשטח המקורה והאם היא ה'נהנה העיקרי' ממנה או הציבור הרחב.

נאמר כבר כעת, כי ביישום כל פסיקה זו על ענייננו ולאחר שהתרשמנו באופן בלתי אמצעי מהשטח המקורה וסביבתה במהלך הסיור הממושך שערכנו במקום, מסקנתנו הנה, כי העוררת אינה בעלת "הזיקה הקרובה" ואינה ה'נהנה העיקרי' משטח זה ולכן הוא בא בגדר "רחוב".

25. ראשית נפנה לכך, שבניגוד לחנויות אחרות המצויות במרכז המסחרי, אשר הן נצפו בסיור כמנצלות באופן משמעותי את השטח המקורה להצבת סחורה בהיקף נרחב, שילוט מודולרי שמוצב בשולי המעבר הציבורי כדי למשוך לקוחות, פתיחה לרווחה של דלתות החנות כדי לאפשר תנועת לקוחות ועוד – לעומת כל זאת, בנכס נשוא הערר אין כל הצבת סחורה והוא משמש אך ורק לצורך כניסה ויציאה מהחנות. נהפוך הוא. בגלל שמדובר במכון יופי בו מתבצעים בין היתר טיפולים אינטימיים, דלתות הנכס שהן דלתות הזזה, הן אטומות וסגורות, וזאת לעומת החנויות האחרות במרכז המסחרי שדלתותיהם כאמור פתוחות לרווחה כדי לאפשר זרימה של לקוחות. אמנם קיים שלט פרסומי מעל לדלת ההזזה ושלט נוסף על גבי הדלת, אך לא מדובר בשלט רחב מימדים. כך, שהשימוש היחידי שנעשה בשטח המקורה, הנו לצורך כניסה ויציאה מהחנות בלבד.

26. עוד ראוי לציין, שהנכס כאמור מהווה חלק מהמרכז המסחרי ובסמוך לו ישנם חנויות נוספות, אשר מרביתן כאמור עושות שימוש במעבר הציבורי להצבת סחורתן. בסמוך לשטח זה מצוי חניון, המשמש את באי המרכז המסחרי. כך גם המרכז המסחרי ממוקם במיקום מרכזי של העיר ובסמוך לו ישנם רחובות ציבוריים. התרשמותנו הנה, כי לקוחות המגיעים למרכז המסחרי, הן מהרכבים שבחניון הסמוך והן מהרחובות הסמוכים, עושים שימוש בכלל המעבר הציבורי שמתחת לשטח המקורה, כדי להגיע לעסקים השונים ובכלל זה הם עוברים גם בחלק המקורה שסמוך לנכס נשוא הערר, כדי להגיע לחנויות אחרות.

27. מכל אלה אנו מתרשמים, שאין המדובר בשטח שהיקף השימוש של העוררת בו הוא כזה, המבדיל אותה מכלל הציבור שמשמש בו והופך אותה ל"נהנה עיקרי" ו"בעלת זיקה קרובה".

28. המשיב מפנה בסיכומיו להחלטה שניתנה על ידנו בערר בן שושן, שם קבענו, כי קומת העמודים בבניין המגורים המשותף, אינו "רחוב" אלא "הנהנה העיקרי" ממנו ובעלי "הזיקה הקרובה" אליו הנם דיירי הבניין, הבאים בנסיבות אותו המקרה בגדר "מחזיק".

29. ואולם, במסגרת החלטה זו סקרנו את הנסיבות המיוחדות שהיוו בסיס להחלטתנו זו – נסיבות אליהן נחשפנו במהלך הסיור הממושך שערכנו באותו נכס ונאמר כבר כעת, כי הן שונות בתכלית ממקרה זה.

במסגרת אותו סיור נמצא, כי קומת העמודים מהווה חלק אינטגרלי ובלתי נפרד מהבניין, ברמה הפונקציונלית, של השימוש היום יומי. בכלל זה בתוכה היו מצויות הכניסות לחדרי המדרגות המובילים לדירות המגורים, הן ברגל והן מהרכב ואין דרך הגעה אחרת. בנוסף, קומת העמודים גם משמשת את הדיירים שרכשו מחסנים בקומת העמודים, אשר הכניסה והגישה אליהם היא מקומת העמודים "והדבר מהווה שימוש נוסף בקומת העמודים ומאפיין נוסף שלה כמשרתת את דיירי הבניין". סממן נוסף שנמצא היה, העובדה כי לאורך כל קומת העמודים פזורים גם העמודים הקונסטרוקטיביים של הבניין וכן מצויים בה מיכלי גז ומוני מים. הדבר מהווה שימוש נוסף של הדיירים בקומת העמודים. כן הוכח, כי קומת העמודים הוצמדה לבניין. בנוסף לכך גם נמצא, כי הדיירים התקינו חיפוי דקורטיבי על חלק מקומת העמודים – סממן שצינו באותה החלטה כי יש בו לפני עצמו על קיומה של חזקה וזיקה משמעותית של הדיירים לקומת העמודים. על בסיס זה ציינו, כי "כל אלה הנם סממנים מצטברים של שימוש נרחב והנאה יומיומית ותדירה של הדיירים מקומת העמודים".

30. עוד ראוי להזכיר, כי באותו מקרה דובר בבניין מגורים ולא במרכז מסחרי שבו מעבר אינטנסיבי של ציבור, כמו במקרה זה. כך שמי שמגיע לקומת העמודים, היה בעיקר הדיירים. בנוסף לכך אף ציינו באותה החלטה, כי "במהלך הסיור לא נצפה על ידנו היקף כזה של עוברים ושבים אשר יכול להפוך את קומת העמודים ל"רחוב", אלא התרשמותנו הבלתי אמצעית היתה, כי המדובר בהיקף זניח ביותר, אשר **בטל בששים** לעומת היקף השימוש שנעשה על ידי דיירי הבניין ובא בגדר "התפל ההולך אחר העיקרי" לכל היותר. הפנינו בהקשר זה לאמור בפס"ד עירית הרצליה, שם נפסק, כי אין די בכך שציבור מסוים עושה שימוש בנכס וגם אם ישנו ציבור מסוים אשר עושה שימוש בנכס, צריך שיהיה מדובר בנכס שאינו מהווה "ספיח של נכס אחר בעל זהות עצמאית". באותו המקרה ציינו, כי התרשמותנו מהסיור היתה, שקומת העמודים הנה אכן "ספיח של נכס אחר בעל זהות עצמאית" – הלא הוא בניין העמודים אליו היא צמודה, ושלשרת את דיירי אותו הבניין הנה "מהותו העיקרית", בעוד "כולת המעבר במקום הנה רק מאפיין נלווה ושולי".

ואלו במקרה זה, כלל ועיקר לא התרשמו שהשטח המקורי מהווה "ספיח בעל זהות עצמאית" של החנות.

31. כך גם לגבי פס"ד קרית ים אליו מפנה המשיב בסיכומיו – ראשית, שם לא היתה מחלוקת שלגבי חלק מהשטח המקורה הבנק הוא ה"מחזיק" בו ואלו כאן המחלוקת היא לגבי כל השטח. שנית, באותו המקרה

הבנק היה המחזיק היחידי בכל השטח המקורה, ואלו במקרה זה קיימים מחזיקים נוספים שקיימים עוברים ושבים שעוברים בשטח זה כדי להגיע אליהם ולא לעוררת. ושלישית, גם שם דובר בנסיבות מצטברות של שימוש היה מעבר לשימוש של כניסה ויציאה מהסניף – בנוסף לכניסה והיציאה, היה במקום כספומט לשירות לקוחות הסניף ומעליו קירוי (שגם לעמדת הבנק כדין הוא חויב בגינו), עמדת שומר בכניסה לבנק וכן שלטי פרסום ענקיים של הבנק שהיה תלוי בשטח זה. ביהמ"ש פסק, כי כל אלה במצטבר מציבים את הבנק כ"נהנה העיקרי" ומוציאים את שטח זה מגדר "רחוב". כאמור, אין במקרה זה סממנים מצטברים נוספים פרט לכניסה והיציאה מהחנות.

32. נוסף ונפנה להחלטה שניתנה על ידי הרכב אחר, בראשות עו"ד אלי סבן, בערר 16/13 קפאח שאהין, עו"ד נ' מנהל הארנונה בעירית עכו – גם שם מצאה לנכון וועדת הערר לקבוע, שהשטח המקורה למשרד עורכי הדין הנו "רחוב" ואין לראות בעוררת שם כ"נהנה העיקרי" ממנו, מהנימוק שפרט לכניסה ויציאה מהמשרד, אין סממנים נוספים לשימוש בלעדי של העוררת, המציב אותה כ"נהנה עיקרי" בשטח זה וכי השימוש לצורך כניסה ויציאה מהמשרד הם בגדר "התפל ההולך אחר העיקר". הדברים יפים גם למקרה זה. תשומת הלב לכך שגם במסגרת החלטה זו התייחסה הוועדה לפס"ד קרית ים, ועמדה על ההבדלים בנסיבות בין אותו מקרה לנסיבות פסה"ד – האבחנה יפה גם למקרה שלפנינו.

33. נא ראו גם האמור בעמ"נ 328/06 חברת דואר ישראל בע"מ נ' מנהל הארנונה בעירית קרית אתא (פורסם בנבו) – שם נפסק, כי מאחר והשטח המקורה שבחזית סניף הדואר אינו מגודר ולא נמנע המעבר בו מהעוברים והשבים ברחוב הרי שהנהנה העיקרי ממנו הוא הציבור ולא הדואר. נא ראו דבריו של כבוד השופט שפירא (כתוארו דאז) בפס"ד זה כדלקמן:

"שארית השטח, הנמצאת בחזית הנכס, משמשת כמדרכה למעבר להולכי רגל ולבאי הנכס. שטח זה איננו מגודר ולא נמנעת גישה אליו מהעוברים ושבים ברחוב והנהנים משטח זה הוא ציבור בלתי מסוים של פרטים ולא רק באי הנכס. על כן, סבור אני כי יש לקבל את טענתה של המערערת ולחייבה רק בגין 93 מ"ר של קרקע תפוסה". (ההדגשות שלנו).

34. על כן, מסקנתנו הנה, כי לא שוכנענו כי קיימות נסיבות המציבות את העוררת כ"נהנה העיקרי" או כבעלת "הזיקה הקרובה" לשטח המקורה ועל כן יש לקבוע כי הוא מהווה "רחוב" והעוררת אינה ה"מחזיק בו".

35. חשוב לציין, כי בטענה מסוג זה יש לבחון כל מקרה לפי נסיבותיו. ובמקרה זה, מסקנתנו הנה כי המדובר בנסיבות שונות מאלו שנידונו בהחלטה בערר בן שושן או בפס"ד קרית ים, ודומות יותר לנסיבות שעלו בערר אבו קפאח שאהין, המצדיקות לקבוע כי שטח זה בא בגדר "רחוב".

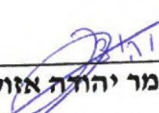
סיכום ומסקנות:

36. אשר על כן, לאור כל האמור לעיל, הערר מתקבל בזאת ואנו מורים על ביטול חיוב השטח המקורה, בהיותו "רחוב" הפטור מארנונה.

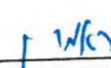
37. בנסיבות העניין, לא מצאנו לנכון ליתן צו להוצאות.

38. בהתאם לתקנה 20(ב) לתקנות, קיימת זכות ערעור על החלטה זו, לפני בית המשפט לעניינים מנהליים בחיפה וזאת תוך 45 ימים מיום מסירת ההחלטה.

39. בהתאם להוראת תקנה 20 (ג) לתקנות, החלטה זו תפורסם באתר האינטרנט של עיריית עכו, וזאת תוך 10 ימים מיום הגעת ההחלטה לצדדים. הצדדים יוכלו להביע את התנגדותם לפרסום ההחלטה בתוך 5 ימים מיום קבלת ההחלטה ותינתן החלטה בהתאם.


מ"ר יהודה אזולאי
חבר הועדה


מ"ר יהודה עייאש
חבר הועדה


עו"ד ראמן חזאן
יו"ר הועדה

ניתן היום, 8/6/2020.